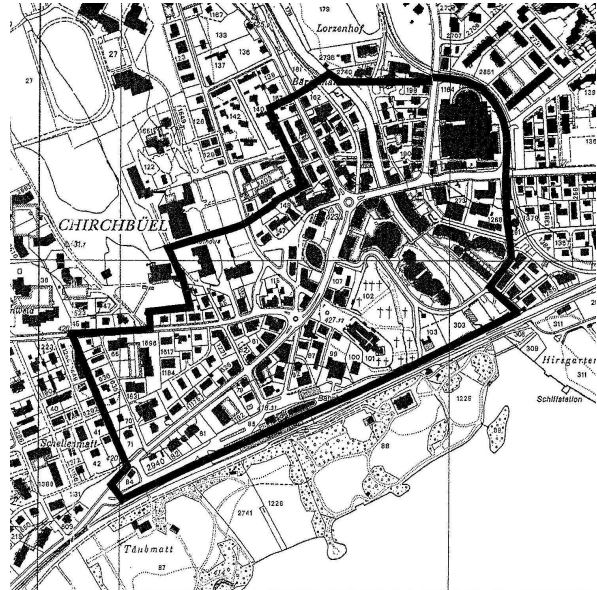


Gemeinde Cham – Quartierbeschreibung Kern / Quartier Nr. 27



Luzernerstrasse



Abgrenzung Quartier Nr. 27, Dorfkern

Daten / Allgemeiner Beschrieb

Typ	Kernbereich der Gemeinde. Aufgrund der Dichte, der Nutzungen, der öffentlichen Bauten und der Knotenfunktion für den öffentlichen und privaten Verkehr ist er klar als solcher erkennbar. Stark prägend sind die wichtigsten Strassenräume der Luzerner-, Zuger- und Sinslerstrasse, der Lorzenraum, der Kirchenbezirk, der Raum rund um den Rigiplatz sowie der Gebäudekomplex Bärenmatt/Lorzensaal.
Nutzung	Die Nutzungen sind innerhalb des Dorfkerne uneinheitlich verteilt. Gesamthaft ca. 40% Dienstleistungen, ca. 5% Gewerbe, ca. 55% Wohnen. Im Dorfkerne befinden sich die wichtigsten öffentlichen Gebäude (Gemeindehaus, Kirche, Lorzensaal, Schulhaus Kirchbühl) sowie zahlreiche Betriebe mit grossem Publikumsverkehr (Einkaufszentren, Läden, Restaurants).
Dichte	Abgesehen von den wenig bebauten Flächen wie dem Friedhof usw. dürfte die mittlere Dichte bei ca. 0.90 liegen.
Zonierung	Der als "Kern" bezeichnete Bereich liegt zu ca. 68 % in der Dorfkernezone, zu ca. 18 % in der Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen und zu ca. 10 % in der Wohnzone W4. Kleinere Flächen gehören der Zone des öffentlichen Interesses für Freihaltung sowie der Wohnzone W3 an.
Alter	Der Kern umfasst den historischen Teil Chams, von welchem allerdings nur noch wenig ursprüngliche Bausubstanz vorhanden ist. Die ältesten Gebäude stammen aus dem 18. Jahrhundert (Kirche St. Jakob: 1784), eine ganze Reihe noch vorhandener älterer Bauten aus der Zeit um 1900, wesentliche und den Kerncharakter prägende Bauten wie der Lorzensaal oder der Mandelhof wurden im Jahre 1992 respektive 1997 fertiggestellt. Insgesamt ist der heutige Dorfkerne stärker von zeitgenössischen als von historischen Bauten geprägt.

Typisches, Stärken, Schwächen

1. Gestaltung Bauten und Aussenräume
 - Der Kern besteht aus einer vielfältigen Mischung von Bauten unterschiedlichen Alters und verschiedener Funktionen. Wichtigen Zeugen der Dorfgeschichte (Kirche, Pfarrhaus, altes Gemeindehaus, Schulhaus Kirchbühl, Bauten der ehemaligen Milchsiederei, "Schiess" und "Raben", "Kolonialstilhäuser" usw.) stehen zahlreiche neue Bauten gegenüber, die das Gesicht des Kerns in den letzten beiden Jahrzehnten stark verändert haben.
 - Ortsbaulich sind die Strassenräume der Luzerner-, Zuger-, Sinser- und Knonauerstrasse die wichtigsten Strukturelemente des Kerns. Entlang dieser Achsen ist die bauliche Dichte in der Regel am höchsten.
 - Die Plätze, vor allem der Rigiplatz, der Kirchplatz, der Platz vor dem Lorzensaal und der Bahnhofplatz sind in ihrer unterschiedlichen Gestaltung und Funktion ebenfalls wesentliche, identitätsbildende Bestandteile des Kerns. Infolge des starken Verkehrs und der damit verbundenen, stark verkehrsorientierten Gestaltung werden der Bären- und der Rabenplatz eher als Strassen- und nicht als Platzräume empfunden.
 - Prägend sind im Kern auch die grosszügigen Frei- und Grünräume entlang der Lorze, im Bereich des Friedhofs und im rückwärtigen Teil des Rigiplatzes in Richtung Kirchbühl.
 - Mit markanten, zum Teil umfangreichen Neubauten wurde der Kern seit 1990 belebt und akzentuiert. Der Umgang mit benachbarten, älteren Bauten und das Wahren der erforderlichen Masstäblichkeit sind im allgemeinen gelungen. Einzelne Beispiele zeigen allerdings, wie anspruchsvoll diese Aufgabe ist und wie schnell das Gesamtbild gestört wird.
2. Verkehr
 - Das grösste Problem des Ortskerns besteht zur Zeit in der grossen Verkehrsbelastung der Hauptachsen, vor allem der Zuger- und Luzernerstrasse. Im Rahmen des geplanten Kammerkonzpts soll der Kern vom Durchgangsverkehr entlastet werden.
 - Konflikte entstehen partiell mit rückwärtigen Erschliessungen, welche empfindliche Bereiche tangieren (z.B. Rigiplatz/Rigistrasse).
 - Das Parkplatzangebot ist mit den beiden öffentlichen Parkhäusern Lorzensaal und Mandelhof ausreichend.
 - Öffentlicher Verkehr: Der Bahnhof (mit halbstündlichen Verbindungen nach Zug und in absehbarer Zeit Haltestelle der Zuger Stadtbahn) liegt an der Peripherie des Kerns und damit in höchstens 10 Minuten Gehdistanz von diesem aus. Am Bahnhof und am Bärenplatz wichtige Knotenpunkte für den Busverkehr, somit optimale Verknüpfung mit dem regionalen Umfeld.
 - Eine bereits in wesentlichen Teilen vorhandene, aber noch auszubauende Qualität des Kerns ist die gute Durchlässigkeit für den Verkehr zu Fuss und - zumindest partiell - mit dem Velo: Zahlreiche Nebenwege verbinden die Hauptachsen und -plätze und ermöglichen dadurch kurze Wege, eine gute Vernetzung und vielfältige Wegerlebnisse. Besonders wertvoll ist die gute Anbindung an den südlichen Lorzenraum bis zum See.
 - Für den Zweiradverkehr bestehen noch wesentliche Lücken und Konfliktstellen, vor allem im Bereich der Übergänge über die Kantonsstrassen.
3. Natur, Ökologie und Umweltschutz
 - Der Einbezug der Frei- und Grünraumplanung in die Kerngestaltung hat sich gelohnt: Nicht nur ortsbaulich, sondern auch ökologisch sind insbesondere der Lorzenraum, aber auch der Bereich um den Friedhof und die Freiflächen im Kirchbühl wichtige Lebensräume für Pflanzen und Tiere.
 - Zusätzlich bilden weitere Grünelemente wie Baumreihen, Platzbegrünungen und in den Randbereichen private Gärten wichtige Vernetzungsmöglichkeiten sowie eine gestalterische Aufwertung innerhalb der dichten Kernbebauung.
 - Partiiell ist der Versiegelungsgrad der Oberflächen infolge der Nutzungsdichte sehr hoch, aufgrund der grossen Grünräume jedoch für eine Kernzone insgesamt vertretbar.
 - Die Lärmbelastung durch den Strassenverkehr ist entlang der Hauptachsen sehr hoch und vermindert die Wohnqualität erheblich. Die unerwünschte Tendenz zur Entmischung (Reduktion oder starke Abwertung von Wohnraum in diesen Bereichen) wird dadurch gefördert. Weniger stark, aber ebenfalls spürbar wirken sich die Lärmemissionen von der Bahnlinie her aus.

- | | |
|--|--|
| 4. Soziales und Versorgung | <ul style="list-style-type: none"> • Der Kern weist eine gute und lebendige Mischung verschiedener Nutzungen und Bevölkerungsgruppen auf. Zu beachten ist allerdings, dass der zunehmende Verkehr entlang der Hauptachsen die Wohnqualität wesentlich beeinträchtigt und dadurch auch sozial zu einer Entmischung führen kann. • Für Cham als Ganzes erfüllt der Kernbereich eine wichtige soziale Funktion als Treffpunkt, für Anlässe verschiedenster Art usw. • Das Versorgungsangebot ist mit den zahlreichen Detailgeschäften und den grösseren Einkaufskomplexen Neudorf-Center und Coop sehr gut. Die weniger gut erreichbaren Randzonen des Kerns sind für Verkaufsgeschäfte unattraktiv, sodass sich das Angebot klar auf bestimmte Bereiche des Kerns beschränkt. |
| 5. Bildung und Kultur | <ul style="list-style-type: none"> • Mit dem Komplex des Lorzensaals, dem Schulhaus Kirchbühl, dem kirchlichen Zentrum sowie einem ergänzenden privaten Raumangebot (Säle in Restaurants usw.) liegen einige der wichtigsten Einrichtungen des Chamer Bildungs- und Kulturangebots in der Kernzone. • Die Distanz zu weiteren Angeboten wie den Schul- und Sportanlagen Röhrliberg, dem Schulhaus Städtli usw. ist vom Kern aus gering und problemlos zu Fuss zurückzulegen. • Aufgrund der Nähe zur Stadt Zug fehlen gewisse Zentrumsnutzungen, welche für eine Gemeinde von der Grösse Chams durchaus denkbar wären (z.B. Kino, Spezialgeschäfte) |
| 6. Freizeit und Erholung | <ul style="list-style-type: none"> • Der grösste Teil der Bauten und Anlagen, welche für die gemeindlichen Angebote im Bereich der Freizeitgestaltung zur Verfügung stehen, liegt innerhalb oder in der Nähe des Kerns. • Innerhalb des Kerns oder in seiner unmittelbaren Nähe (Villette, Röhrliberg) liegen zahlreiche öffentliche Aufenthaltsbereiche. Das entsprechende Angebot ist überdurchschnittlich gut. |
| 7. Stellenwert und Entwicklungsmöglichkeiten | <ul style="list-style-type: none"> • Die starke Entwicklung des Kerns in den letzten Jahrzehnten hat dessen Qualitäten erhöht und seine Stellung innerhalb der Region aufgewertet. • Eine nochmalige, markante Verbesserung dürfte die Umsetzung des geplanten Verkehrsregimes (Kammererschliessung mit Entlastung des Kerns) bringen. Die in einzelnen Bereichen schon heute hohe Wohn- und Aufenthaltsqualität (z.B. Badmatt, Goldmatt) könnte dadurch auf weitere Teile des Kerns ausgedehnt werden. • Bauliches Entwicklungspotential besteht insbesondere noch innerhalb des Kernbereichs C (zwischen der Sinser- und der Knonauerstrasse) sowie partiell im Bereich A (westlicher Kernbereich). |

Bearbeitungsschwerpunkte, Aufgaben, erste Lösungsideen

Themenbereich

- | | |
|---|---|
| 1 | <ul style="list-style-type: none"> • Gestalterisch ist der Kern ein besonders empfindlicher Bereich (historischer Bestand, exponierte Bauten, hohe Dichte). Auf der gesetzlichen Eben aber auch im Vollzug sind hohe Anforderungen an die gestalterische und ortsbauliche Qualität zu stellen. Die bisherige Praxis scheint Lücken aufzuweisen (z.B. Neubauten Rabenplatz / Hünenbergerstrasse). |
| 1 | <ul style="list-style-type: none"> • Im Umgang mit Bauwilligen und Projektverfassern ist der Dialog mit der Gemeinde noch zu verbessern. Wichtige Projekte im Kern müssen von Anfang an begleitet resp. im Dialog entwickelt werden, um eine ausreichende Qualität zu sichern. Dieser Prozess muss vom Gemeinderat unterstützt werden. |
| 1 | <ul style="list-style-type: none"> • Denkbar wäre bei Projekten im Kern eine in der BO verankerte "Holschuld" der Antragsteller, indem sie vor Beginn der Projektierung die ortsbaulichen Randbedingungen bei der Gemeinde einholen müssen. |
| 1 | <ul style="list-style-type: none"> • In den Randbereichen des Kerns ist die Zonierung zu überprüfen: Übereinstimmung Ortsbildschutzzone/Kernzone, einheitliche Zonierung auf beiden Seiten zusammenhängender Strassenräume; Akzentuieren Kernbereich durch angrenzenden Zonenwechsel mit geringerer Dichte. |

- 1
 - Geschossigkeit: Die Grenze zwischen 3 und 4 Geschossen ist bei Bauten in der Kernzone je nach Situation und Geschosshöhen kritisch (Beispiel: Neuüberbauung Rabenplatz/Hünenbergerstrasse, z.T. Bauten im Lorzenraum). Vorschriften der Kernzone überprüfen, evtl. differenzieren. Ohnehin kritisch: Kumulieren von 4 Geschossen und Attika.
- 1, 2
 - Lorzenhof: Die Möglichkeit einer durchgehenden Verbindung Fussgänger/Velos usw. zum Areal der Papierfabrik ist wichtig; Option für spätere Umnutzungsmöglichkeiten auf diesem Areal.
- 1, 2, 3
 - Die Durchgängigkeit für Fuss- und Radwege entlang der Lorze muss auch nördlich der Zugerstrasse gesichert und realisiert werden. → Zentrales Postulat im öffentlichen Raum für die kommenden 5 - 10 Jahre.
- 1, 3
 - Die Identität der Plätze ist wichtig und muss erhalten, z.T. auch verstärkt oder neu geschaffen werden; schon bisher ein wesentliches Element der Chamer Ortskernplanung, z.B. Rigiplatz, aber in der Realisierung noch umzusetzen.
- 1, 4, 7
 - Der Ausschluss von Verkaufsgeschäften (Detailhandel) im Randgebiet der Kernzone (z.B. äussere Luzerner- oder Zugerstrasse) ist zu prüfen, damit solche kernfördernde Nutzungen auf den wichtigen innersten Bereich konzentriert werden können.
- 2
 - Die Umsetzung des Kammerkonzpts, verbunden mit Verkehrslenkungsmassnahmen auf den heutigen Hauptachsen, führt zu einer massiven Entlastung des Kerns vom Durchgangsverkehr. Sie ist eine zwingende Voraussetzung für die Steigerung der Wohn- und Aufenthaltsqualität im Zentrum Chams.
- 2
 - Kurzfristig sollte der vordere Fussgängerstreifen über die Knonauerstrasse beim EKZ Neudorf auf die Linie der inneren Fussgängerachse Neudorf verlegt werden (Reduktion Unfallgefahr, bessere Übersichtlichkeit bei wartenden Fahrzeugen)
- 2
 - Für einen zumindest partiell autofreien Kirchplatz ist ein neuer Anlauf zu nehmen. Denkbare Möglichkeit: Durchfahrt nur auf der Südwest- und Südostseite, aber nicht auf der Nordostseite.
- 2, 1
 - Die Grundidee von je zwei Pfortnern an den Einfallsachsen - einem äusseren beim Eintritt/der Einfahrt in den bebauten Teil des Dorfes und einen inneren beim Eingang zur Kernzone - ist ein wichtiger Bestandteil der Ortsplanung und baulich umzusetzen.
- 3
 - Die Planung der Frei- und Grünräume ist konsequent weiter voranzutreiben. Statt (nur) fallweise zu projektieren, sind neue, konzeptionelle Planungsinstrumente auf der Stufe BO oder gemeindlicher Richtplan zu prüfen.
- 3, 1
 - Kirchbühl/Röhrliberg: Der Übergang zwischen dem eigentlichen Kernbereich und dem Frei(Grün)raum Kirchbühl/Röhrliberg ist sorgfältig zu konzipieren und zu gestalten. Soll der Kern bewusst an die freie Landschaft grenzen oder gibt es noch eine Zwischenschicht /-zone ?

Begehung: 26. März 2003

Teilnehmer: Erich Abt, Bruno Birrer, Marc Büschi, Jörg Dahinden, Adolf Durrer, Claudia Häfliger, Ernst Halter, Werner Schibli, Martin Schwarze, Ruedi Zai

Quartierbeschreibung: Werner Schibli, Ortsplaner Cham

Stand: 16. Juli 2003

Kontakt: Planung und Hochbau Cham, Mandelhof, 6330 Cham, Telefon 041 784 47 30
Mail: bauabteilung@cham.zg.ch, www.cham.ch